

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	v
Kurzfassung.	vii
Inhaltsverzeichnisix
Abbildungsverzeichnis	xiii
Tabellenverzeichnis	xv
Abkürzungsverzeichnis	xvi
1 Einleitung	1
1.1 Aktuelle Einflüsse auf den Immobiliensektor und die Anbieter von Finanzierungsmitteln für Immobilieninvestments	1
1.1.1 Klimawandel	1
1.1.2 Wandel des etablierten Werteverständnisses	2
1.1.3 Demografische Entwicklung in Deutschland	4
1.1.4 Aktuelle Tendenzen auf den Immobilienmärkten	5
1.1.5 Fortentwicklung des bankaufsichtlichen Regelwerkes.	7
1.1.6 Selbstverpflichtung des Finanzsektors zur Nachhaltigkeit	8
1.1.7 Zusammenfassung der Themen und Trends	8
1.2 Herleitung des Forschungsgegenstandes	9
1.2.1 Aktuelle Probleme und Herausforderungen	9
1.2.2 Forschungsfragen	10
1.3 Erläuterung der Vorgehensweise und des Aufbaus der Arbeit	11
2 Begriffliche Grundlagen: Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Energieeffizienz .	15
2.1 Einführung	15
2.2 Nachhaltigkeitsbegriff der Vereinten Nationen	15
2.3 Pariser Klimaschutzabkommen	16
2.4 UN-Agenda für nachhaltige Entwicklung	19
2.5 Europäische Initiativen zur Umsetzung einer nachhaltigen Finanzierung.	21
2.5.1 Vorbemerkungen	21
2.5.2 Bericht der Europäischen Expertengruppe zur nachhaltigen Finanzierung.	22
2.5.3 Aktionsplan der Europäischen Kommission zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums	26
2.5.4 Exkurs: Stand der Umsetzung des Aktionsplans	27
2.5.5 Zusammenfassung	29
2.6 Deutsche Klimaschutzstrategie und Klimaschutzplan 2050	30
2.6.1 Vorbemerkungen	30
2.6.2 Handlungsfelder des deutschen Klimaschutzplans	30

2.6.3	Klimaschutzziele für den Gebäudesektor	31
2.6.4	Rechtsgrundlagen zur Umsetzung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor	34
2.6.5	Maßnahmen zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestandes	37
2.6.6	Zusammenfassung	41
2.7	Ausgewählte Marktanalysen über den Einfluss energetischer Gebäudeeigenschaften auf Kaufpreise und Mietzinsen von Immobilien	42
2.7.1	Vorbemerkungen	42
2.7.2	Untersuchung der EU-Kommission zu ausgewählten Märkten in Europa	42
2.7.3	Metastudie „Nachhaltigkeit contra Rendite“ der IRE/BS	46
2.7.4	Untersuchung der Universität Maastricht über den niederländischen Büroimmobilienmarkt	47
2.7.5	Zusammenfassung	48
2.8	Ergebnisse und Konsequenzen für die weitere Arbeit	48
3	Datenanalysen über den Einfluss energetischer Objekteigenschaften auf die Preisbildung von Immobilien	51
3.1	Einführung	51
3.2	Grundsätzliche Überlegungen zur Vorbereitung der Datenanalyse und Auswertung	51
3.2.1	Aussagekraft von Angebotsdaten im Vergleich zu Transaktionsdaten	52
3.2.2	Beschreibung des Untersuchungsgegenstandes und des methodischen Vorgehens	54
3.2.3	Deskriptive Befunde und vorbereitende Datenanalyse	57
3.3	Analyse der Kaufpreisdaten aus Bonn und Darmstadt	64
3.3.1	Beschreibung ausgewählter Variablen	64
3.3.2	Untersuchung allgemeiner Gebäudeeigenschaften mit einem Standardregressionsmodell	71
3.3.3	Untersuchung energetischer Gebäudeeigenschaften anhand eines erweiterten Regressionsmodells	84
3.3.4	Zwischenfazit für Kaufobjekte	95
3.4	Analyse der Mietpreisdaten aus Bonn	96
3.4.1	Untersuchung allgemeiner Gebäudeeigenschaften	96
3.4.2	Untersuchung energetischer Gebäudeeigenschaften anhand eines erweiterten Regressionsmodells	100
3.4.3	Zwischenfazit für Mietobjekte	105
3.5	Ergebnisse und Konsequenzen für die weitere Arbeit	106
4	Analyse der Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen	107
4.1	Einführung	107
4.2	Grundlagen der Immobilienfinanzierung	108
4.2.1	Vorbemerkungen	108

4.2.2	Anbieter für Immobilienfinanzierungen	108
4.2.3	Formen der Immobilienfinanzierung	111
4.2.4	Determinanten der privaten Wohnimmobilienfinanzierung	118
4.2.5	Formen der Refinanzierung	120
4.2.6	Zusammenfassung	121
4.3	Kostenkomponenten zur Bestimmung der Finanzierungsbedingungen	122
4.3.1	Vorbemerkungen	122
4.3.2	Refinanzierungskostensatz.	123
4.3.3	Betriebskostensatz	126
4.3.4	Standardrisiko- und Eigenkapitalkostensatz	127
4.3.5	Zusammenfassung	138
4.4	Regulatorische Grundlagen.	139
4.4.1	Vorbemerkungen	139
4.4.2	Fortentwicklung der bankaufsichtlichen Rechtsgrundlagen	140
4.4.3	Messansätze zur Bestimmung des regulatorischen Eigenkapitals	141
4.4.4	Behandlung nach dem Kreditrisikostandardansatz	141
4.4.5	Behandlung nach dem auf internen Beurteilungen basierenden Ansatz	145
4.4.6	Anwendung von IRB-Ansätzen auf die Immobilienfinanzierung	148
4.4.7	Exkurs: Abschlussarbeiten des Baseler Bankenausschusses zu Basel III	154
4.4.8	Zusammenfassung	157
4.5	Einfluss nachhaltigkeitsrelevanter Objekteigenschaften auf den Wert von Realkreditsicherheiten	158
4.5.1	Vorbemerkungen	158
4.5.2	In der Kreditwirtschaft verwendete Wertbegriffe.	158
4.5.3	Wertermittlung bei nachhaltigkeitsrelevanten Grundstücksmerkmalen	161
4.5.4	Nachhaltigkeitsrelevante Objekteigenschaften bei der Bewertung zum Marktwert	168
4.5.5	Nachhaltige Objekteigenschaften bei der Bewertung zum Beleihungswert.	168
4.5.6	Vorschlag zu einer Typologie für gebäudebezogene Nachhaltigkeit.	190
4.5.7	Instrumente zur Immobilienanalyse	195
4.5.8	Zusammenfassung	202
4.6	Ergebnisse und Konsequenzen für die weitere Arbeit	203
5	Interviewergebnisse zu derzeitigen und künftigen Finanzierungsbedingungen für nachhaltige Immobilieninvestments	209
5.1	Einführung	209
5.2	Konzipierung einer Befragung und Auswahl der Interviewpartner.	209
5.3	Interviewfragen und zusammengefasste Institutseinschätzungen.	212
5.4	Einordnung des Nachhaltigkeitsverständnisses in die vorgeschlagene Typologie zur Nachhaltigkeit.	227
5.5	Ergebnisse und Konsequenzen für die weitere Arbeit	229

6	Ergebnisse und Empfehlungen	233
6.1	Einführung	233
6.2	Ergebnisse und Beantwortung der Forschungsfragen.	233
6.3	Handlungsempfehlungen	242
6.3.1	Qualität und Verfügbarkeit von Kaufpreisdatsammlungen	242
6.3.2	Gebäudebezogene Dokumentation von Objekteigenschaften in einem „Gebäudepass“.	244
6.3.3	Messung der Nachhaltigkeitsleistung durch europäischen Berichtsrahmen „Level(s)“.	247
6.3.4	Einführung einer europäischen Nachhaltigkeitstaxonomie	249
6.3.5	Bewertungsvorschriften für den Beleihungswert.	253
6.3.6	Regulatorische Erleichterungen für nachhaltige Kreditengagements	254
6.4	Schlussbemerkung	257
7	Ausblick	259
	Anlagen	263
	Literaturverzeichnis	xix